

Bruxelles, lundi 7 mars 2016

Aux membres de la Commission Logement,
Aux membres du Bureau élargi,

Chèr(e)s parlementaires bruxellois(e)s,

Ce jeudi 10 mars, la commission logement procédera à l'audition de Mme Céline Frémault, Ministre en charge du logement. Elle y exposera le point de vue du gouvernement vis à vis des propositions d'encadrement des loyers provenant respectivement d'ECOLO et du PTB. La Commission sera également amenée à se prononcer sur la possibilité de procéder à des auditions plus larges tout comme sur un calendrier et une liste d'organisations qui seront entendues.

Nous, acteurs associatifs et syndicaux, réunis en plate-forme logement, tenons à vous faire savoir tout notre attachement à de telles auditions, en particulier sur les modalités d'encadrement des loyers, associées à un mécanisme d'allocation loyer, à défaut de logements sociaux en nombre suffisant.

La Ministre en charge du logement a procédé à des consultations préalables à la rédaction d'un projet d'ordonnance adaptant et transposant en droit bruxellois les dispositions actuelles de la loi fédérale sur les baux à loyer. Si nous saluons la qualité de ce processus - dont le résultat est étrangement tenu secret, il nous paraît fondamental que le parlement puisse procéder à des auditions plus larges et structurées, en particulier autour des moyens dont dispose la Région pour apporter une réponse concrète à ce qui constitue une des difficultés majeures rencontrées par les bruxellois, et plus encore par les bruxelloises: l'écart sans cesse croissant entre le montant des loyers et celui des revenus.

Les textes déposés par ces deux partis de l'opposition ont le mérite de susciter le débat. La plate-forme logement est occupée à les analyser. A ce stade, nous ne nous prononçons donc pas sur leur contenu. Mais il nous paraît indispensable qu'ils soient débattus, en parallèle avec le travail gouvernemental de rédaction dudit projet d'ordonnance. Nous sommes convaincus qu'un certain nombre d'acteurs bruxellois (Conseil consultatif du logement, Conseil économique et social, juge de paix, CPAS, Régies foncières, AIS, Citydev, fonds du logement) pourraient apporter leurs éclairages sur une telle problématique.

Il y a dix ans, suite à une proposition relative « à la mise en œuvre d'une politique d'encadrement des loyers », déposée par Alain Daems et Julie Fiszman et soutenue par Marie-Paule Quix, Brigitte De Pauw et Céline Frémault, la commission logement avait procédé à de telles auditions. A l'époque, la Région ne disposait pas des compétences nécessaires à la mise en œuvre d'une telle politique. C'est donc une résolution qui avait été votée et adressée au gouvernement fédéral.

Avec le nouveau code du logement tel qu'adopté le 12 juillet 2013, le parlement a renforcé le droit fondamental à un logement décent, notamment en introduisant la notion d' « *abordabilité financière* » et en précisant qu'il « *appartient aux pouvoirs publics, entre autres, de créer les conditions nécessaires à [sa] réalisation* ». Ainsi, l'article 3 de notre nouveau code fait surtout référence à l'obligation *verticale* que la notion des droits de l'homme crée à l'égard des pouvoirs publics. Mais le code nous semble moins précis à l'égard de l'obligation *horizontale* que ces droits fondamentaux créent *également* entre les parties privées elles-mêmes¹.

Dix ans plus tard -vos débats réguliers en témoignent- les difficultés d'accès à un logement décent à un prix abordable se sont accentuées. Certes, le gouvernement précédent a acté une grille de référence. Celle-ci constitue d'ores et déjà un outil à disposition des parties contractantes, dont les rapports de négociation sont cependant de moins en moins équilibrés, en particulier sur le segment locatif de qualité modeste.

Dix ans plus tard, les expériences de régulation du marché locatif se sont multipliées : New York, Genève, Paris, Amsterdam, Berlin, encadrent les loyers. Pouvons-nous nous permettre de suggérer à la commission d'en tirer les enseignements ? Inviter les autorités des capitales consœurs européennes à présenter la méthode et les effets de leur régulation du marché locatif privé ne permettrait-il pas de conférer aux travaux de notre parlement une qualité à la hauteur du défi que les bruxellois(e)s attendent être relevé ?

L'heure n'est-elle pas venue de renouveler l'expérience ? Une nouvelle série d'auditions ne permettrait-elle pas de « *prendre en considération les intérêts légitimes de chacun, sans mener pour autant un débat stérile et démagogique dans lequel on se limiterait à opposer éternellement, et selon une vision stéréotypée, les propriétaires et les locataires* »² .

Dans cette optique, la prochaine ordonnance sur la régionalisation du bail n'en sortira-t-elle pas plus solide et plus équilibrée ? Un débat parlementaire structuré autour d'auditions dans un calendrier négocié avec le gouvernement n'est-il pas de nature à renforcer la sécurité juridique des dispositions qui seront *in fine* adoptées ?

Ce jeudi, chers parlementaires, vous avez l'opportunité de rendre la démocratie bruxelloise plus vivante. Nous vous serions gré de la saisir.

Dans l'espoir de vous entendre exercer pleinement votre mandat, veuillez recevoir, chers parlementaires, l'expression de nos salutations les plus respectueuses,

Thibaud de Menten (Equipes Populaires)
Werner Van Mieghem (RBDH)
José Garcia (Syndicat des locataires)
Mathieu Sonck (IEB)
Benoit Dassy (CSC)
Mohamed Ouslikh (FGTB)
Daniel Fastenaekel (MOC)

1 □Voy. V. van der Plancke et N. Van Leuven « La privatisation du respect de la Convention : faut-il reconnaître un effet horizontal généralisé ? », dans « *Cinquante ans d'application de la Convention Européenne des Droits de l'Homme en Belgique* » (dir. A. Schaus), Bruxelles, Bruylant, 2008, pp. 193-281.

2 Céline Frémault, parlement bruxellois, premier juin 2007 CRI n°30 , p17